



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	921 857 225
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	REALFORUM HOLDING AS
Forretningsadresse:	Rådhusgaten 2 5014 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Geir Hove
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	09.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 10.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1,2,3	42 695	45 006
<b>Sum kostnader</b>		<b>42 695</b>	<b>45 006</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-42 695</b>	<b>-45 006</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		81 000 000	70 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 787 000	994 000
Annen renteinntekt		52 609	53 061
Annen finansinntekt		4 199	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>82 843 808</b>	<b>71 047 061</b>
Annen rentekostnad		0	19
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>19</b>
<b>Netto finans</b>		<b>82 843 808</b>	<b>71 047 042</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>82 801 113</b>	<b>71 002 036</b>
Skattekostnad	4, 5	396 245	220 452
<b>Årsresultat</b>		<b>82 404 868</b>	<b>70 781 584</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		11 000 000	11 000 000
Annen egenkapital		71 404 869	59 781 584
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>82 404 869</b>	<b>70 781 584</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	123 567 384	123 567 384
Sum finansielle anleggsmidler		123 567 384	123 567 384
Sum anleggsmidler		123 567 384	123 567 384
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer		183 287 000	109 394 000
Sum fordringer		183 287 000	109 394 000
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		287 268	2 599 607
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		287 268	2 599 607
Sum omløpsmidler		183 574 268	111 993 607
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>307 141 652</b>	<b>235 560 991</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	2 611 305	2 561 566
Ikke registrert kapitalforhøyelse	7, 8	0	49 739
Annen innskutt egenkapital	8	71 174 658	71 174 658
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>73 785 963</b>	<b>73 785 963</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	232 959 445	161 554 576
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>232 959 445</b>	<b>161 554 576</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>306 745 408</b>	<b>235 340 539</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	4, 5	396 245	220 452
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>396 245</b>	<b>220 452</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>396 245</b>	<b>220 452</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>307 141 653</b>	<b>235 560 991</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		229 229 721	217 057 235
<b>Sum inntekter</b>		<b>229 229 721</b>	<b>217 057 235</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønn og andre personalkostnader	3	4 451 831	3 540 028
Ordinære avskrivninger	5	36 595 617	36 534 715
Andre driftskostnader	3	55 890 052	44 552 660
<b>Sum kostnader</b>		<b>96 937 500</b>	<b>84 627 403</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>132 292 221</b>	<b>132 429 832</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 322 446	3 230 291
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		6 400 000	8 400 000
Andre finansinntekter		38 597 078	24 394 659
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>50 319 524</b>	<b>36 024 950</b>
Annen rentekostnad		22 636 797	26 326 436
Andre finanskostnader		1 160 599	5 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 797 396</b>	<b>26 331 436</b>
<b>Netto finans</b>		<b>26 522 128</b>	<b>9 693 514</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>158 814 349</b>	<b>142 123 346</b>
Skattekostnad	6	33 524 322	31 037 035
<b>Årsresultat</b>		<b>125 290 027</b>	<b>111 086 311</b>
Minoritetsinteresser	8	9 249 388	10 808 900
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>116 040 639</b>	<b>100 277 411</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fonds		95 240 639	78 527 411
Ordinært utbytte		8 050 000	8 850 000



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Tilleggsutbytte		12 750 000	12 900 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>116 040 639</b>	<b>100 277 411</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, Bygninger og annen fast eiendom	5	2 107 224 194	1 996 629 238
Driftsløsøre, inventar mv	5	14 324 558	15 173 555
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 121 548 752</b>	<b>2 011 802 793</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	317 841 273	239 335 460
obligasjoner og andre fordringer		4 430 433	5 058 227
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>322 271 706</b>	<b>244 393 687</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 443 820 458</b>	<b>2 256 196 480</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2	9 104 819	10 233 348
Fordring på tilknyttet selskap		8 450 000	7 150 000
Andre fordringer		51 133 299	975 785
<b>Sum fordringer</b>		<b>68 688 118</b>	<b>18 359 133</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	1	29 732 288	47 783 091
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>29 732 288</b>	<b>47 783 091</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>98 420 406</b>	<b>66 142 224</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 542 240 864</b>	<b>2 322 338 704</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	7,8	2 611 305	2 561 566
Ikke registrert kapitalforhøyelse			49 739
Annen innskutt egenkapital	8	1 794 508 649	1 615 851 105
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 797 119 954</b>	<b>1 618 462 410</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Minoritetsinteresser	8	122 219 808	122 770 480
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>122 219 808</b>	<b>122 770 480</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 919 339 762</b>	<b>1 741 232 890</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	107 229 894	109 718 695
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>107 229 894</b>	<b>109 718 695</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld	9	431 603 585	368 865 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>431 603 585</b>	<b>368 865 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>538 833 479</b>	<b>478 583 695</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 044 533	3 256 057
Betalbar skatt	6	33 782 978	29 550 405
Offentlig trekk og gjeld		5 893 192	5 114 219
Utbytte		8 050 000	8 850 000
Annen kortsiktig gjeld		29 296 920	55 751 438
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>84 067 623</b>	<b>102 522 119</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>622 901 102</b>	<b>581 105 814</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 542 240 864</b>	<b>2 322 338 704</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 681212

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 857 225  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: REALFORUM HOLDING AS  
Forretningsadresse: Rådhusgaten 2  
5014 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Hove  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2025

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 09.08.2025

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 921 857 225  
REALFORUM HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1, 2, 3	42 695	45 006
<b>Sum kostnader</b>		<b>42 695</b>	<b>45 006</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-42 695</b>	<b>-45 006</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		81 000 000	70 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 787 000	994 000
Annen renteinntekt		52 609	53 061
Annen finansinntekt		4 199	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>82 843 808</b>	<b>71 047 061</b>
Annen rentekostnad		0	19
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>19</b>
<b>Netto finans</b>		<b>82 843 808</b>	<b>71 047 042</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>82 801 113</b>	<b>71 002 036</b>
Skattekostnad	4, 5	396 245	220 452
<b>Årsresultat</b>		<b>82 404 868</b>	<b>70 781 584</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		11 000 000	11 000 000
Annen egenkapital		71 404 869	59 781 584
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>82 404 869</b>	<b>70 781 584</b>



Organisasjonsnr: 921 857 225  
REALFORUM HOLDING AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2024** **2023**

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap 6		123 567 384	123 567 384
Sum finansielle anleggsmidler		123 567 384	123 567 384
Sum anleggsmidler		123 567 384	123 567 384
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer		183 287 000	109 394 000
Sum fordringer		183 287 000	109 394 000
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		287 268	2 599 607
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		287 268	2 599 607
Sum omløpsmidler		183 574 268	111 993 607
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>307 141 652</b>	<b>235 560 991</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	2 611 305	2 561 566
Ikke registrert kapitalforhøyelse	7, 8	0	49 739
Annen innskutt egenkapital	8	71 174 658	71 174 658
Sum innskutt egenkapital		73 785 963	73 785 963

### Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	8	232 959 445	161 554 576
Sum opptjent egenkapital		232 959 445	161 554 576
Sum egenkapital		306 745 408	235 340 539
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	4, 5	396 245	220 452
Sum kortsiktig gjeld		396 245	220 452
Sum gjeld		396 245	220 452
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		307 141 653	235 560 991



Organisasjonsnr: 921 857 225  
REALFORUM HOLDING AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		229 229 721	217 057 235
<b>Sum inntekter</b>		<b>229 229 721</b>	<b>217 057 235</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønn og andre personalkostnader	3	4 451 831	3 540 028
Ordinære avskrivninger	5	36 595 617	36 534 715
Andre driftskostnader	3	55 890 052	44 552 660
<b>Sum kostnader</b>		<b>96 937 500</b>	<b>84 627 403</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>132 292 221</b>	<b>132 429 832</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 322 446	3 230 291
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		6 400 000	8 400 000
Andre finansinntekter		38 597 078	24 394 659
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>50 319 524</b>	<b>36 024 950</b>
Annen rentekostnad		22 636 797	26 326 436
Andre finanskostnader		1 160 599	5 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 797 396</b>	<b>26 331 436</b>
<b>Netto finans</b>		<b>26 522 128</b>	<b>9 693 514</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>158 814 349</b>	<b>142 123 346</b>
Skattekostnad	6	33 524 322	31 037 035
<b>Årsresultat</b>		<b>125 290 027</b>	<b>111 086 311</b>
Minoritetsinteresser	8	9 249 388	10 808 900
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>116 040 639</b>	<b>100 277 411</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fonds		95 240 639	78 527 411
Ordinært utbytte		8 050 000	8 850 000
Tilleggsutbytte		12 750 000	12 900 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>116 040 639</b>	<b>100 277 411</b>



Organisasjonsnr: 921 857 225  
REALFORUM HOLDING AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, Bygninger og annen fast eiendom			
	5	2 107 224 194	1 996 629 238
Driftsløsøre, inventar mv			
	5	14 324 558	15 173 555
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
		<b>2 121 548 752</b>	<b>2 011 802 793</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap			
	4	317 841 273	239 335 460
obligasjoner og andre fordringer			
		4 430 433	5 058 227
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			
		<b>322 271 706</b>	<b>244 393 687</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>			
		<b>2 443 820 458</b>	<b>2 256 196 480</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
	2	9 104 819	10 233 348
Fordring på tilknyttet selskap			
		8 450 000	7 150 000
Andre fordringer			
		51 133 299	975 785
<b>Sum fordringer</b>			
		<b>68 688 118</b>	<b>18 359 133</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd			
	1	29 732 288	47 783 091
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
		<b>29 732 288</b>	<b>47 783 091</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>			
		<b>98 420 406</b>	<b>66 142 224</b>
<b>SUM EIENDELER</b>			
		<b>2 542 240 864</b>	<b>2 322 338 704</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital			
	7,8	2 611 305	2 561 566
Ikke registrert kapitalforhøyelse			
			49 739



Annen innskutt egenkapital	8	1 794 508 649	1 615 851 105
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 797 119 954</b>	<b>1 618 462 410</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Minoritetsinteresser	8	122 219 808	122 770 480
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>122 219 808</b>	<b>122 770 480</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 919 339 762</b>	<b>1 741 232 890</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	107 229 894	109 718 695
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>107 229 894</b>	<b>109 718 695</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld	9	431 603 585	368 865 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>431 603 585</b>	<b>368 865 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>538 833 479</b>	<b>478 583 695</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 044 533	3 256 057
Betalbar skatt	6	33 782 978	29 550 405
Offentlig trekk og gjeld		5 893 192	5 114 219
Utbytte		8 050 000	8 850 000
Annen kortsiktig gjeld		29 296 920	55 751 438
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>84 067 623</b>	<b>102 522 119</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>622 901 102</b>	<b>581 105 814</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 542 240 864</b>	<b>2 322 338 704</b>



Organisasjonsnr: 921 857 225  
REALFORUM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Klassifisering og vurdering av balanseposter Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

## Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap



Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

**Note**

1

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



Organisasjonsnr: 921 857 225  
REALFORUM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



**Årsregnskap for**  
**REALFORUM HOLDING AS**

921857225

Regnskapsår

01.01.2024 - 31.12.2024



Til generalforsamlingen i  
**Realforum Holding AS**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert Realforum Holding AS sitt årsregnskap som består av:

- Selskapsregnskapet som viser et overskudd på kr 82 404 869. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet som viser et overskudd på kr 116 040 638. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Til generalforsamlingen i  
**Realforum Holding AS**  
Side 2

**Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Det vises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Bergen, 9. mai 2025

**REVISOR-PARTNER AS**

Bjørn Erik Flakne  
Statsautorisert revisor



**REALFORUM HOLDING AS**  
org.nr. 921 857 225

**STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024**

**1. Selskapets virksomhet**

Selskapet investerer i aksjer og andeler, primært i eiendomsselskaper som eier eiendommer i Bergen og på Vestlandet. Selskapet legger vekt på å ha et tillitsvekkende og godt omdømme, og har stort fokus på god drift og fornøyde leietakere. Virksomheten drives fra Bergen.

Realforum Holding AS er morselskap for en rekke datterselskaper. Realforum Holding AS eier også aksjer i en del tilknyttede eiendomsselskaper, hvor omsetning og resultat ikke er konsolidert inn i konsernregnskapet.

**2. Årets drift, risiko og fremtidig utvikling**

Konsernregnskapet viser en omsetning på kr 229,2 millioner, og et resultat før skatt på kr 158,8 millioner i 2024 mot en omsetning på kr 217 millioner og et resultat før skatt på kr 142,1 millioner året før. Økte leieinntekter skyldes blant annet nye selskaper i konsernet, samt at en del lokaler har blitt tilrettelagt for nye leietakere som nå har flyttet inn og betaler husleie.

Konsernets bokførte egenkapital pr 31.12.2024 var kr 1 796 millioner, og gjeldsgraden er lav. Konsernet har en god finansiell posisjon med betydelige likviditetsreserver.

Regnskapet for morselskapet viser et resultat etter skatt på kr 82,4 millioner og en egenkapital pr. 31.12.2024 på kr 306,7 millioner. Finansinntekter på kr 82,8 millioner består i hovedsak av utbytte fra datterselskaper.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap, balanse, kontantstrømsanalyse med tilhørende noter og konsernregnskapet et rettvise bilde av selskapets og konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Utover det som går frem av årsoppgjøret, kjenner ikke styret til andre forhold vedrørende selskapets og konsernets drift som skulle vært tatt med i regnskapet.

Styret forventer en fortsatt positiv drift og verdiutvikling i konsernet. Selskapet har en solid, diversifisert og god kundemasse. Markedsrisikoen er akseptabel. Kreditt og likviditetsrisikoen anses å være liten. Både egenkapitalen og likviditeten anses å være god.

Etter utgangen av regnskapsåret har det ikke inntruffet forhold som det ikke er tatt hensyn til i årsoppgjøret og som er viktige for å bedømme bedriftens resultat og stilling.



### 3. Fortsatt drift og anvendelse av årets resultat

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Til grunn for dette er solid egenkapital og underliggende god drift.

Årets overskudd på kr 82 404 869 foreslås disponert med tilleggsutbytte på kr 11 000 000 og overføring til annen egenkapital på kr 71 404 869.

### 4. Arbeidsmiljø, likestilling og det ytre miljø

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av en mann.

Konsernet har totalt 10 ansatte og består av 7 menn og 3 kvinner.

Konsernet har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak for å fremme likestilling. Ansettelse som foretas har vært betinget av person og kunnskaper og ikke kjønn. Konsernet søker å tilrettelegge og stimulere ansatte på lik linje, uavhengig av kjønn.

Selskapet har ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Selskapets redegjørelser for aktsomhetsvurdering er tilgjengelig på selskapets hjemmeside [www.realforum.no](http://www.realforum.no).

Selskapet forurensrer ikke det ytre miljø mer enn det som er vanlig i bransjen.

Bergen, 9. mai 2025

---

Geir Hove  
Styrets leder



## Realforum Holding AS - Konsern 2024

RESULTATREGNSKAP	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Leieinntekter		229 229 721	217 057 235
Sum driftsinntekter		229 229 721	217 057 235
Lønn og andre personalkostnader	3	4 451 831	3 540 028
Ordinære avskrivninger	5	36 595 617	36 534 715
Andre driftskostnader	3	55 890 052	44 552 660
Sum driftskostnader		96 937 500	84 627 403
<b>Driftsresultat</b>		<b>132 292 221</b>	<b>132 429 832</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinntekter		5 322 446	3 230 291
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		6 400 000	8 400 000
Andre finansinntekter		38 597 078	24 394 659
Sum finansinntekter		50 319 524	36 024 950
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnader		22 636 797	26 326 436
Andre finanskostnader		1 160 599	5 000
Sum finanskostnader		23 797 396	26 331 436
Sum finansinntekter og finanskostnader		26 522 128	9 693 514
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>158 814 349</b>	<b>142 123 346</b>
Skattekostnad	6	33 524 322	31 037 035
		125 290 027	111 086 311
<b>Resultat etter skatt før minoritetsinteresser</b>			
Minoritetens andel	8	9 249 388	10 808 900
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>116 040 638</b>	<b>100 277 411</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt ordinært utbytte		8 050 000	8 850 000
Tilleggsutbytte		12 750 000	12 900 000
Avsatt til fonds		95 240 638	78 527 411
Sum overføringer		116 040 638	100 277 411



## Realforum Holding AS - Konsern 2024

	Note	2024	2023
<b>BALANSE PR 31. DESEMBER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	2 107 224 194	1 996 629 238
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormas.	5	14 324 558	15 173 555
Aksjer i tilknyttet selskap	4	317 841 273	239 335 460
Obligasjoner og andre fordringer		4 430 433	5 058 227
Sum anleggsmidler		<u>2 443 820 458</u>	<u>2 256 196 480</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer	2	9 104 819	10 233 348
Fordring på tilknyttet selskap		8 450 000	7 150 000
Andre fordringer		51 133 299	975 785
Bankinnskudd	1	29 732 288	47 783 091
Sum omløpsmidler		<u>98 420 406</u>	<u>66 142 224</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<b><u>2 542 240 864</u></b>	<b><u>2 322 338 704</u></b>
<b>Egenkapital og gjeld pr 31. desember</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskapskapital	7, 8	2 611 305	2 561 566
Ikke registrert kapital		0	49 739
Konsernets fond	8	1 794 508 649	1 615 851 105
Sum egenkapital		<u>1 797 119 954</u>	<u>1 618 462 410</u>
<b>Minoritet</b>			
Minoritesandel	8	122 219 808	122 770 480
Sum minoritet		<u>122 219 808</u>	<u>122 770 480</u>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	107 229 894	109 718 695
Annen langsiktig gjeld	9	431 603 585	368 865 000
Sum langsiktig gjeld		<u>538 833 479</u>	<u>478 583 695</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 044 533	3 256 057
Betalbar skatt	6	33 782 978	29 550 405
Offentlige trekk og avgifter		5 893 192	5 114 219
Utbytte		8 050 000	8 850 000
Annen kortsiktig gjeld		29 296 920	55 751 439
Sum kortsiktig gjeld		<u>84 067 623</u>	<u>102 522 120</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>2 542 240 864</u></b>	<b><u>2 322 338 704</u></b>

Bergen, 9. mai 2025

Geir Hove  
Styrets leder

 BankID Signing  
Geir Hove  
2025-05-13



## Realforum Holding AS - Konsern 2024

### KONTANTSTRØMSANALYSE

	2024	2023
<b>Likvider tilført/brukt på virksomheten:</b>		
Årsresultat før skatt	158 814 349	142 123 346
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	1 153 100	0
+/- Tap/gevinst ved salg av aksjer/obligasjoner	0	0
+ Ordinære avskrivninger	36 595 617	36 534 715
+ Nedskrivning anleggsmidler	0	0
- Betalt skatt	-29 550 405	-13 899 369
= Tilført fra årets virksomhet	167 012 661	164 758 692
+/- Endring i lager, debitorer og kreditorer	4 917 005	-3 711 660
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	-15 121 664	9 942 842
= (A) Netto likviditetsendring fra virksomheten	156 808 002	170 989 874
<b>Likvider tilført/brukt på investeringer:</b>		
- Investering i varige driftsmidler	-146 341 577	-180 862 476
+ Salg av varige driftsmidler	0	0
- Investering i aksjer og andeler	-78 505 813	-12 615 137
+ Salg av aksjer/obligasjoner	0	6 150 000
+/- Endring i andre investeringer	0	0
= (B) Netto likviditetsendring fra investeringer	-224 847 390	-187 327 613
<b>Likvider tilført/brukt på finansiering:</b>		
Endring gjeld	62 738 585	-11 828 115
+/- Utbytte mottatt/gitt	-12 750 000	-21 750 000
Vedtatt ikke registrert kapitaløkning	0	49 739
= (C) Netto likviditetsendring fra finansiering	49 988 585	-33 528 376
Netto endring i likvider gjennom året (A+B+C)	-18 050 803	-49 866 115
+ Likviditetsbeholdning 1.1	47 783 091	97 649 206
= Likviditetsbeholdning 31.12	29 732 288	47 783 091



## Realforum Holding AS - Konsern 2024

NOTER TIL REGNSKAPET PR. 31. DESEMBER 2024

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er utarbeidet etter historisk kost prinsippet. Inntektsføring skjer på leveringstidspunktet, og kostnadsføring skjer når kostnaden påløper.

#### Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet viser resultatene til Realforum Holding AS og dets datterselskaper.

Selskap	Eierandel	Resultat	Egenkapital
Realforum Holding AS (morselskap)			
Realforum Gruppen AS	100 %	301 594 481	1 526 639 570
Realforum AS	100 %	10 020 454	41 376 903
Gjensidigegården AS	95 %	12 377 541	167 543 076
Kirkegaten 166 AS	100 %	6 661 926	91 970 174
Nedre Ole Bulls Plass 4 AS	100 %	21 594 243	223 817 717
Sentrum Suitellene Bergen AS	100 %	1 000 297	564 190
Kong Oscars Gate 12 AS	100 %	637 532	382 682
Lodin Leppsgate 2B AS	100 %	3 199 584	8 663 676
Markeveien 4B AS	100 %	1 375 256	12 053 944
Vågsalmenning 3 AS	100 %	3 279 627	2 477 550
Strandgt 6 AS	100 %	4 209 170	23 231 375
Rosenkrantz 8 Bergen AS	100 %	11 284 482	172 378 646
Solasplitten Eiendom AS	55 %	5 566 367	27 696 579
Zachariabryggen AS	100 %	13 546 974	187 973 156
Stavanger City AS	65 %	11 715 693	225 284 571
Torgalmenning 10 AS	100 %	6 538 708	13 211 480
Cinclus Eiendom AS	100 %	2 789 701	28 427 442
Bergen Næringsseiendom AS	70 %	758 573	46 421 536
Paradis Næringspark AS	70 %	1 417 979	4 586 932
Heiane 4B AS	70 %	4 573 870	18 601 617
Brevika Industriveg 31	100 %	0	14 049 283

Morselskapets kostpris for aksjer i datterselskaper er eliminert mot datterselskapenes egenkapital på kjøpstidspunktet. Eventuelle merverdier på kjøpstidspunktet henføres til de aktuelle eiendeler og avskrives i takt med disse. Alle konserntransaksjoner, balanser og fortjenester i varebeholdning og anleggsmidler er eliminert. Resultatposter i utenlansk datterselskap er omgjort til norske kroner ved bruk av gjennomsnittlig valutakurs gjennom året, mens balanseposter er omgjort ved bruk av valutakurs pr årsslutt.

#### Kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld

Eiendeler knyttet til virksomhetens varekretsløp er klassifisert som omløpsmidler. Den samme regelen gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler eller kortsiktig gjeld dersom de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

#### Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er i balansen oppført til kostverdi minus samlede ordinære avskrivninger. Ordinære avskrivninger er basert på anskaffelseskost og beregnet lineært over driftsmidlets levetid. Skattemessige avskrivninger er beregnet etter saldoprinsippet etter satsør godkjent av myndighetene.

#### Utsatt skatt / Skattekostnad

Skattekostnad er skatt knyttet til regnskapsmessig resultat og består av betalbar skatt og utsatt skatt.

Utsatt skatt i balansen er skatt beregnet på netto positive midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige balanseverdier etter utligning av negative midlertidige forskjeller og eventuelt underskudd til fremføring.

Avsetning til utsatt skatt foretas etter gjeldsmetoden uten diskontering.



## Realforum Holding AS - Konsern 2024

NOTER TIL REGNSKAPET PR. 31. DESEMBER 2024

### Note 1 - Bankinnskudd og kontanter

Av konsernets betalingsmidler pr. 31.12.24 var kr 270 837 bundet beløp vedrørende skattetrekk for ansatte.

### Note 2 - Fordringer

Kundefordringer til pålydende	10 704 819
- avsetning til mulige tap	<u>-1 600 000</u>
Kundefordringer i balansen	<u>9 104 819</u>

### Note 3 - Lønnskostnader

	2024	2023
Lønn	3 808 872	3 019 197
Arbeidsgiveravgift	553 680	446 691
Pensjonskostnader	84 279	69 140
Andre lønnsrelaterte ytelser	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Totalt	<u>4 451 831</u>	<u>3 540 028</u>

Det er utbetalt lønn og godtgjørelse til daglig leder på kr 604 415

Honorar til revisor i konsernet er kostnadsført med kr 660 000, herav kr 200 000 for øvrig bistand i morselskapet. Gjennomsnittlig antall ansatte var 5.

### Note 4 - Aksjer i tilknyttet selskap

	Andel	Balanseverdi IB	Resultat	Egenkapital	Selskapets andel UB
<b>Anleggsaksjer</b>					
Birkebeiner Eiendom AS - konsern	50 %	53 000	7 868 530	116 797 583	58 398 792
Haukås Næring AS	50 %	13 607 705	3 652 577	32 637 753	16 318 877
Arealia AS	50 %	255 400	5 234 362	25 708 255	12 854 128
Kløver Eiendom AS	50 %	50 001	-16 773	141 311	70 656
Hotel Norge Holding DA	50 %	222 156 454	55 895 990	460 208 898	230 104 449
Reito AS	50 %	804 800	4 281 199	259 997	129 999
Ladegårdsveiten AS	50 %	15 000	-50 362	-71 252	-35 626
Vetridsalmønning AS - Solgt 2024	0 %	<u>2 393 100</u>			
Sum aksjer tilknyttet selskap		<u>239 335 460</u>		<u>635 682 545</u>	<u>317 841 273</u>

### Note 5 - Varige driftsmidler

	Inventar og Driftsløsøre	Fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	41 621 920	2 292 268 124	2 333 890 044
Tilgang i året	1 053 364	145 288 213	146 341 577
Avgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelseskost pr 31.12	<u>42 675 284</u>	<u>2 437 556 337</u>	<u>2 480 231 621</u>
Akkumulerte avskrivninger pr 01.01	-26 448 365	-295 638 887	-322 087 252
Årets ordinære avskrivninger	-1 902 361	-34 693 256	-36 595 617
Avgang ordinære avskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	<u>-28 350 726</u>	<u>-330 332 143</u>	<u>-358 682 869</u>
Netto bokført verdi 31.12	<u>14 324 558</u>	<u>2 107 224 194</u>	<u>2 121 548 752</u>
Avskrivningssatser	5- 33 %	0- 2 %	



## Realforum Holding AS - Konsern 2024

NOTER TIL REGNSKAPET PR. 31. DESEMBER 2024

### Note 6 - Skatter

#### Betalbar skatt

Spesifikasjon over forskjellen mellom det regnskapsmessige resultat før skattekostnad og årets skattegrunnlag.

Resultat før skattekostnad	158 814 351
Avskrivning merverdi	5 732 655
+ Permanente forskjeller	-8 613 445
+ Midlertidige forskjeller	-2 374 569
Årets skattegrunnlag	<u>153 558 992</u>
Skattesats	22 %
For lite avsatt tidligere år	0
Beregnet skatt av alminnelig inntekt	<u>33 782 978</u>
Sum	33 782 978

#### Utsatt skatt i balansen

Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de forskjeller som eksisterer ved utgangen av regnskapsåret mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier.

Det er beregnet utsatt skatt av følgende poster:

Midlertidige forskjeller knyttet til:

+/- Anleggsmidler / langsiktig gjeld	487 733 092
+/- Omløpsmidler / kortsiktig gjeld	-1 400 000
+/- Gevinst/tapskonto	2 538 886
+/- Fremførbart underskudd	-1 463 368
Grunnlaget for beregning av utsatt skatt	487 408 610
Skattesats	22 %
Beregnet utsatt skatt / (skattefordel)	107 229 894
Utsatt skattefordel nytt konsernselskap	0
Utsatt skattefordel ikke balanseført	<u>107 229 894</u>

Skattekostnaden i regnskapet består av følgende poster:

Betalbar skatt	33 782 978
Endring utsatt skatt ved kjøp	2 230 145
+/- Endring utsatt skatt	-2 488 801
Skattekostnad	<u>33 524 322</u>



## Realforum Holding AS - Konsern 2024

NOTER TIL REGNSKAPET PR. 31. DESEMBER 2024

### Note 7 - Selskapskapital

Aksjekapitalen på kr 2 611 305 består av 497 392 A-aksjer, 1 964 565 B-aksjer og 25 000 C-aksjer hver pålydende kr 1,05

	A-aksjer	B-aksjer	C-aksjer
Geir Hove	497 392		
Mathias Toppe Hove		491 141	
MTH Invest AS		1 473 424	
Mariella Toppe Hove			25 000
	<u>497 392</u>	<u>1 964 565</u>	<u>25 000</u>

### Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr 1.1	2 561 566	0	1 615 900 844	1 618 462 410
Implementering av egenkapitalmetoden IB	0	0	73 616 906	73 616 906
Kapitalforhøyelse	49 739	0	0	49 739
Ikke registrert kapitaløkning	0	0	-49 739	-49 739
Egenkapitaleffekt ved kjøp av selskap	0	0	0	0
Tilleggsutbytte	0	0	-11 000 000	-11 000 000
Konsernets resultat	0	0	116 040 638	116 040 638
Egenkapital pr 31.12	<u>2 611 305</u>	<u>0</u>	<u>1 794 508 649</u>	<u>1 797 119 954</u>

### Minoritet

Minoritet pr 1.1	122 770 480
Utbytte minoritet	-9 800 000
Minoritetens resultatandel	9 249 327
Minoritet pr 31.12	<u>122 219 807</u>

Andre endringer består av vedtatt ikke registrert kapitalforhøyelse på kr 49 739 ved økning av pålydende fra kr 1,03 pr aksje til kr 1,05 pr aksje.

### Note 9 - Pantstillelser og garantier

Konsernet har lån på samlet ca kr 432 mill. Til sikkerhet er stilt pant i eiendommer i Solasplitten, Stavanger City, Paradis Næringspark, Heiane 4B AS og Breivika Industrieriveg AS.

Selskapet har videre gitt pant i eiendommer Lodin Leppsgt. 2B, Rosenkrantzgaten 8, Gjensidigegården og Torgalmønning 10. Bokført gjeld knyttet til pantet er kr 60 mill.

Det alt vesentligste av bankgjeld som er klassifisert som langsiktig pantelån løper som kortsiktige markedsblån og forlenges etter nærmere avtale med konsernets bankforindelser innenfor de etablerte finansielle rammer.

Konsernets balanseførte verdi på pantsatte eiendommene inkl merverdier er kr 1 643 mill



REALFORUM HOLDING AS  
921 857 225

## Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	1, 2, 3	42 695	45 006
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>42 695</b>	<b>45 006</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-42 695</b>	<b>-45 006</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		81 000 000	70 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 787 000	994 000
Annen renteinntekt		52 609	53 061
Annen finansinntekt		4 199	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>82 843 808</b>	<b>71 047 061</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		0	19
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>19</b>
<b>Netto finans</b>		<b>82 843 808</b>	<b>71 047 042</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>82 801 114</b>	<b>71 002 036</b>
Skattekostnad	4, 5	396 245	220 452
<b>Årsresultat</b>		<b>82 404 869</b>	<b>70 781 584</b>
<b>Overføringer</b>			
Tilleggsutbytte		11 000 000	11 000 000
Annen egenkapital		71 404 869	59 781 584
<b>Sum overføringer</b>		<b>82 404 869</b>	<b>70 781 584</b>



REALFORUM HOLDING AS  
921 857 225

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	123 567 384	123 567 384
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>123 567 384</b>	<b>123 567 384</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>123 567 384</b>	<b>123 567 384</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kortsiktige konsernfordringer		183 287 000	109 394 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>183 287 000</b>	<b>109 394 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		287 268	2 599 607
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>287 268</b>	<b>2 599 607</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>183 574 268</b>	<b>111 993 607</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>307 141 652</b>	<b>235 560 991</b>



REALFORUM HOLDING AS  
921 857 225

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	2 611 305	2 561 566
Ikke registrert kapitalforhøyelse	7, 8	0	49 739
Annen innskutt egenkapital	8	<u>71 174 658</u>	<u>71 174 658</u>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>73 785 963</b>	<b>73 785 963</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	<u>232 959 445</u>	<u>161 554 576</u>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>232 959 445</b>	<b>161 554 576</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>306 745 407</b>	<b>235 340 539</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	4, 5	<u>396 245</u>	<u>220 452</u>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>396 245</b>	<b>220 452</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>396 245</b>	<b>220 452</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>307 141 652</b>	<b>235 560 991</b>

Bergen, 9. mai 2025

Geir Hove  
styrets leder



REALFORUM HOLDING AS  
921 857 225

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.



REALFORUM HOLDING AS  
921 857 225

## Note 1 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Note 3 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 4 - Spesifisering av skatt

<b>Skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	396 245	220 452
<b>Skattekostnad</b>	<b>396 245</b>	<b>220 452</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	82 801 114	71 002 036
Permanente forskjeller	-81 000 000	-69 999 981
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1 801 114</b>	<b>1 002 055</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	396 245	220 452
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>396 245</b>	<b>220 452</b>

## Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

## Note 6 - Investering i datterselskap

Selskap	Andel	Resultat pr 31.12.2023	Egenkapital pr 31.12.2023
Realforum Gruppen AS	100%	301 594 481	1 526 639 570

## Note 7 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
A-aksjer	497 392	1,03	512 314
B-aksjer	1 964 565	1,03	2 023 502
C-aksjer	25 000	1,03	25 750
<b>Sum</b>	<b>2 486 957</b>		<b>2 561 566</b>



REALFORUM HOLDING AS  
921 857 225

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Geir Hove	497 392	20,00	A-aksjer
Mathias Toppe Hove	491 141	19,75	B-aksjer
MTH Invest AS	1 473 424	59,25	B-aksjer
Mariella Toppe Hove	25 000	1,01	C-aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>2 486 957</b>	<b>100</b>	

## Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Ikke reg. kapital forhøyelse	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	2 561 566	49 739	71 174 658	161 554 576	235 340 539
Årsresultat	0	0	0	82 404 869	82 404 869
Tilleggsutbytte i løpet av året, basert på siste fastsatte regnskap	0	0	0	-11 000 000	-11 000 000
Kontantinnskudd/ tingsinnskudd	49 739	0	0	0	49 739
Andre endringer	0	-49 739	0	0	-49 739
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>2 611 305</b>	<b>0</b>	<b>71 174 658</b>	<b>232 959 445</b>	<b>306 745 407</b>

### Mer om egenkapital

Andre endringer består av vedtatt, ikke registrert kapitalforhøyelse på kr 49 739 ved økning av pålydende fra kr 1,03 pr aksje til kr 1,05 pr aksje.



REALFORUM HOLDING AS  
921 857 225

## Kontantstrømoppstilling

	Note	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		82 801 114	71 002 036
- Periodens betalte skatt		220 452	1 617
- Resultatført konsernbidrag		70 000 000	70 000 000
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		-73 893 000	-42 393 250
<b>= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-61 312 339</b>	<b>-41 392 831</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
<b>= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
- Utbetalinger av utbytte		11 000 000	11 000 000
+/- Inn-/utbetalinger av konsernbidrag		70 000 000	54 400 000
<b>= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>59 000 000</b>	<b>43 400 000</b>
= Netto endring i kontanter mv		-2 312 339	2 007 169
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse		2 599 607	542 699
<b>= Kontantbeholdning ved årets utgang</b>		<b>287 268</b>	<b>2 549 868</b>
<b>Kontantbeholdning mv framkommer slik:</b>			
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang		287 268	2 599 607
<b>= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang</b>		<b>287 268</b>	<b>2 599 607</b>